

CAHIER DES CHARGES

DE VENTE SUR LICITATION

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître Michel MOATTI Avocat associé, postulant près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, demeurant en cette ville, 53, Cours Pierre Puget 13006 MARSEILLE, pour parvenir à la vente aux enchères publiques sur licitation à la Barre du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, au Palais de Justice, au profit du plus offrant et dernier enchérisseur de :

Dans un ensemble en copropriété dénommé Résidence Valmont Redon Bâtiment « Les Pins » 430, Avenue de Lattre de Tassigny 13009 MARSEILLE :

LOT N° 243 : une cave sis au 1^{er} étage et portant le N° 13 avec les 26/150.000èmes indivis des parties communes générales,

LOT N° 264 : un appartement situé au 5^{ème} étage du bâtiment Les Pins compris dans le groupe B portant le N° 3 et les 410/150.000èmes des parties communes générales.

LOT N° 525 : un parking extérieur compris dans le groupe B portant le N° 24 et les 63/150.000èmes des parties communes générales.

Cadastré QUARTIER REDON Section 851 B N° 3 pour une contenance de 10 ha 38 a et 07 ca.

MISE A PRIX : 100.000 € avec faculté de baisse de moitié en cas de carence d'enchères

QUALITE DES PARTIES :

La présente vente est poursuivie :

A LA REQUETE DE :

Maître Vincent DE CARRIERE, ès qualités de mandataire judiciaire au redressement judiciaire et à la liquidation des entreprises, domicilié 50, rue Sylvabelle 13006 MARSEILLE, agissant en qualité de liquidateur judiciaire de [REDACTED], né le [REDACTED] de nationalité Française, domicilié et demeurant Résidence Valmont Redon Bâtiment « Les Pins » 430, Avenue de Lattre de Tassigny 13009 MARSEILLE.

A ces fonctions nommé par jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE en date du 25 octobre 2016.

PARTIE POURSUIVANTE

Ayant pour Avocat Maître Michel MOATTI Avocat associé postulant près le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, demeurant en cette ville, 53, Cours Pierre Puget 13006 MARSEILLE tél. 04.91.00.84.00. mail : mm@cabinetmoatti.fr

CONTRE :

Madame [REDACTED]
[REDACTED]

EN EXECUTION D'UN JUGEMENT RENDU PAR LA 4^{ème} CHAMBRE Cabinet F DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MARSEILLE en date du 26 Juillet 2018.

Le dispositif dudit jugement du 26 juillet 2018 ainsi conçu :

Le Tribunal, statuant publiquement par mise à disposition au Greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

Ordonne l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision existant entre [REDACTED]
[REDACTED]

Commet pour y procéder Monsieur le Président de la chambre des notaires des BOUCHES DU RHONE avec faculté de délégation afin de procéder aux opérations de partage.

Commet le juge de la mise en état de la 4^{ème} chambre section 2 pour surveiller lesdites opérations.

Ordonne la vente aux enchères publiques à la barre du Tribunal de grande instance de MARSEILLE par licitation en un seul lot par le ministère de Maître MOATTI, et sur cahier des conditions de la vente établi par ses soins, sur la mise à prix de 100.000 € (CENT MILLE EUROS) des biens indivis situés dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé Résidence Valmont Redon cadastré section 851 B N° 3 pour 10 ha 36 a et 07 ca :

- Le lot N° 243, soit une cave sise au premier étage et portant le N° 13, avec les 26/150.000èmes indivis des parties communes générales,
- Le lot N° 264, soit un appartement sis au cinquième étage du bâtiment Les Pins compris dans le groupe B et portant le N° 3, avec les 410/150.000èmes indivis des parties communes générales,
- Le lot N° 525, soit un parking extérieur compris dans le groupe B portant le N° 24, avec les 63/150.000èmes indivis des parties communes générales,

Dit qu'en cas d'absence d'enchères, il sera procédé à la baisse de moitié.

Dit que la publicité préalable à cette vente aura lieu comme en matière de saisie immobilière.

Dit que les co-indivisaires devront être avisés de la date de la vente et qu'il devra en être justifié avant la réquisition de la vente.

Dit qu'en cas d'empêchement du notaire ou du juge désignés il sera procédé à leur remplacement sur simple requête.

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision.

Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage, avec distraction au profit de Maître Michel MOATTI.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des Criées et des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, après l'accomplissement des formalités légales, le jour qui sera indiqué dans la sommation prescrite par l'article 973 du Code de Procédure Civile ou qui sera fixée par le Tribunal, à la vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée au plus offrant et dernier enchérisseur des biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

Dans un ensemble en copropriété dénommé Résidence Valmont Redon Bâtiment « Les Pins » 430, Avenue de Lattre de Tassigny 13009 MARSEILLE :

LOT N° 243 : une cave sis au 1^{er} étage et portant le N° 13 avec les 26/150.000èmes indivis des parties communes générales,

LOT N° 264 : un appartement situé au 5^{ème} étage du bâtiment Les Pins compris dans le groupe B portant le N° 3 et les 410/150.000èmes des parties communes générales.

LOT N° 525 : un parking extérieur compris dans le groupe B portant le N° 24 et les 63/150.000èmes des parties communes générales.

Cadastré QUARTIER REDON Section 851 B N° 3 pour une contenance de 10 ha 38 a et 07 ca.

Cet appartement est composé de :

- un hall d'entrée avec placard penderie,
- un salon/séjour avec ouverture coulissante donnant sur un balcon,
- une cuisine,
- un dégagement en forme d'angle,
- chambre N° 1 : elle est éclairée par une fenêtre,
- chambre N° 2 : elle est éclairée par une fenêtre. Elle dispose d'un placard/penderie,
- chambre N° 3 : elle est éclairée par une fenêtre. Elle dispose d'un placard/penderie,
- une salle de bains,
- un W.C.

Cet appartement a une superficie de 78,92 m².

Le procès-verbal descriptif dressé par Maître Michel DUCOS Huissier de Justice associé au sein de la SCP SYNERGIE HUISSIERS 13 en date du 19 mars 2019 est annexé au présent cahier des charges ainsi que les métrés et les diagnostics.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

Règlement de copropriété dressé par Maîtres RENUCCI et MALAUZAT Notaires à MARSEILLE en date du 7 mars 1969 publié au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 23 juin 1969 Volume 5718 N° 4.

Additif au règlement de copropriété établi par Maîtres RENUCCI et MALAUZAT Notaires à MARSEILLE en date du 13 octobre 1969 publié au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 18 novembre 1969 Volume 5947 N° 14.

Rectificatif à règlement de copropriété établi par Maîtres RENUCCI et MALAUZAT Notaires à MARSEILLE en date du 7 décembre 1970 publié au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 11 janvier 1971 Volume 6595 N° 4.

Rectificatif à règlement de copropriété établi par Maîtres RENUCCI et MALAUZAT Notaires à MARSEILLE en date du 2 décembre 1971 publié au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 14 janvier 1972 Volume 399 N° 7.

Modificatif à règlement de copropriété établi par Maîtres RENUCCI et MALAUZAT Notaires à MARSEILLE en date du 15 décembre 1972 publié au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 12 janvier 1973 Volume 884 N° 14.

Modificatif à règlement de copropriété établi par Maîtres RENUCCI et DUPIN Notaires à MARSEILLE en date du 7 octobre 1974 publié au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 22 octobre 1974 Volume 1649 N° 10.

Modificatif à règlement de copropriété établi par Maître MOTTA Notaire associé à MARSEILLE en date du 26 octobre 1978 publié au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 17 novembre 1978 Volume 3453 N° 1.

Modificatif résultant de l'acte de cession établi par l'Administration des Routes de MARSEILLE en date du 17 octobre 2006 publié au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 23 octobre 2006 Volume 2006 P N° 9381 suivi d'une attestation rectificative en date du 28 novembre 2006 publiée le 30 novembre 2006 volume 2006 P N° 10586.

CONDITION D'OCCUPATION :

Cet appartement est libre de toute occupation.

Tels que lesdits biens et droits immobiliers existent, se comportent et se poursuivent avec toutes leurs aisances y attachés, et toutes constructions, additions, améliorations, ou immeubles par destination, qui pourraient y être ajoutés sans exception ni réserve.

SYNDIC DE COPROPRIETE :

Le syndic est la Société IMMO DE FRANCE 182, Avenue du Prado 13008 MARSEILLE.

L'extrait cadastral N° 1 est ci-après annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à [REDACTED] [REDACTED] pour les avoir acquis avant mariage à hauteur de moitié indivise chacun selon acte dressé par Maître ROYOL Notaire à MARSEILLE en date du 22 février 2007 publié au 3^{ème} bureau du service de la publicité foncière de MARSEILLE le 27 mars 2007 Volume 2007 P N° 2643.

CLAUSES ET CONDITIONS

Les clauses et conditions générales demeurent annexées en suite dudit cahier des charges.

CONDITIONS PARTICULIERES

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toutes locations, ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent ne vaudront qu'à titre de simples indications sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent du fait de la présence de meubles dans les locaux et ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

De par son adjudication, il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

L'adjudicataire futur est informé de ce que les biens présentement vendus faisant l'objet du présent cahier des charges sont inclus dans le périmètre du droit de préemption urbain de la Ville de MARSEILLE et se trouvent donc soumis au droit de préemption de la commune et de son délégué.

La notification de la vente serait faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE conformément à la Loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en chef sus-nommé au plus tard, trente jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'est pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue lors de l'audience des saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix, les frais de quittance ou de radiation des inscriptions des biens et droits immobiliers dont s'agit.

REGLES RELATIVES A LA COPROPRIETE

L'adjudicataire, dans le cas où les biens immobiliers à vendre consisteraient en des parties privatives et communes d'immeubles ou de groupes d'immeubles en copropriété, devra faire son affaire personnelle de l'obligation résultant de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 savoir : d'obtenir les modifications du règlement de copropriété pour rendre celles-ci conformes aux dispositions de ladite loi.

Il ne pourra exercer aucun recours à l'encontre des vendeurs et de leurs avocats, du fait que ce règlement de copropriété ne serait pas conforme à la loi du 10 Juillet 1965.

D'autre part, il est rappelé à l'adjudicataire qu'aux termes de l'article 20 de la même loi du 10 Juillet 1965, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndic, l'adjudicataire devra avertir le Syndic par lettre recommandée avec A.R. Cet avis de mutation devant être donné au Syndic de l'immeuble à la diligence de l'adjudicataire.

Le Syndic peut à l'expiration du délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, former opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien copropriétaire.

Cette opposition, à peine de nullité, doit énoncer le montant et les causes de la créance et contenir l'élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans le délai de 15 jours.

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens ci-dessus désigné et décrits seront exposés et mis en vente aux enchères publiques sur licitation à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, après accomplissement des formalités prescrites par l'article 690 du Code de Procédure Civile.

L'adjudication aura lieu selon la mise à prix suivante :

100.000 € avec faculté de baisse de moitié en cas de carence d'enchères

Pour lesdits biens et droits immobiliers être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur, en sus de la mise à prix, et en outre, aux clauses et conditions du cahier des charges.

FAIT ET REDIGE PAR MOI, AVOCAT SOUSSIGNE,

A MARSEILLE le 28 août 2020